



► Nr. VO/2022/11521
öffentlich

Lübeck, 22.09.2022

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Frank Graap (E-Mail: frank.graap@luebeck.de Telefon: 122-6560)

Anmietung Herrendamm 42-50 - Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.09.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
27.09.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete im Herrendamm 42-50, 23556 Lübeck für eine Bruttojahresmiete in Höhe von 897.912,00 EUR ab dem 01.03.2023 vom Deutschen Roten Kreuz für die Laufzeit von 10 Jahren und der Verlängerungsoption von je 2 Jahren anzumieten.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.020 Fachbereichscontrolling FB 2	Zustimmung
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
Nein- Begründung:

Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Bereits am 28.06.2022 beschloss der Hauptausschuss der Bürgerschaft die Anmietung einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete im Herrendamm 42-50 (VO/11253/2022) vom Deutschen Roten Kreuz (DRK).

Das DRK erklärte im Nachgang, dass das zuvor an die Hansestadt Lübeck übermittelte Mietangebot nicht einzuhalten sei. Am 16.09.2022 wurde der HL mitgeteilt, dass die Mietzeit von 2 Jahren nicht ermöglicht werden kann und die Mindestmietdauer 10 Jahre betragen müsste. Eine Fertigstellung im September 2022 sei ebenfalls nicht mehr realisierbar. Vielmehr sei eine Inbetriebnahme der Gemeinschaftsunterkunft ab 01.03.2023 zu erwarten. Die der HL offerierten Mietkonditionen können nur noch bis zum 30.09.2022 aufrechterhalten werden.

Aufgrund fehlender Plätze in Gemeinschaftsunterkünften in der Hansestadt Lübeck ist die Anmietung als alternativlos anzusehen. So fehlen weiterhin über 300 Plätze, die ohne die Anmietung der Gemeinschaftsunterkunft Herrendamm nicht ermöglicht werden können. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen ca. 1.300 Plätzen in Gemeinschaftsunterkünften werden ca. 1.000 zusätzliche Plätze erforderlich sein, um den Bedarf an Unterkunftsplätzen zu decken. Bisher konnten knapp 400 Plätze durch die Unterstützung von Wohnungsunternehmen, ca. 50 Plätze in der Gemeinschaftsunterkunft Waldstraße 52 vom Deutschen Roten Kreuz (DRK), ca. 120 Plätze in der Triftstraße 143, einem Gebäude der Vorwerker Diakonie, sowie ca. 100 Plätze in der Walderseestraße 6-8, einem Gebäudekomplex der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, zur Verfügung gestellt werden.

Ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine hat sich das DRK in Lübeck dazu entschlossen, eine neue Gemeinschaftsunterkunft mit 82 Wohneinheiten zu errichten. Die geplante Gemeinschaftsunterkunft soll auf einem städtischen Grundstück im Herrendamm errichtet werden, welches das DRK zu diesem Zweck von der Hansestadt Lübeck anmieten möchte. In unmittelbarer Nachbarschaft Herrendamm 42-50 befindet sich der Hauptstandort des Deutschen Roten Kreuzes Lübeck.

Im Eingangsbereich der Unterkunft sollen nach der Planung des DRK in Abstimmung mit der HL Gemeinschaftscontainer errichtet werden für Wäsche und Trocknen, ein Lager für Spielgeräte etc. sowie Räume für Beratung und Sozialarbeit. Weitere Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen im Hauptgebäude des DRK zur Verfügung. Die Doppelcontainer werden mit Holz verkleidet, um das Erscheinungsbild nach außen abzurunden. Daran anschließend soll im Zentrum der Anlage ein „Dorfplatz“ als Treffpunkt und der Kinderspielplatz entstehen.

Das DRK möchte das städtische Grundstück für 10 Jahre anmieten, die Gemeinschaftsunterkunft auf eigene Rechnung errichten und die 82 Wohneinheiten mit insgesamt 328 Plätzen sowie 3 Gemeinschaftseinheiten an die Hansestadt Lübeck vermieten. Das DRK stellt sicher, dass die aufgestellten Container über die gesamte Laufzeit von 10 Jahren nutzbar bleiben.

Sollte sich aufgrund mangelnder Beschaffenheit und Zustand der Container im Rahmen der Laufzeit eine Nichtnutzbarkeit ergeben, entfällt für jene Container auch die Pflicht zur Mietzahlung durch die HL.

Die Miete beträgt bei einer nun 10-jährigen Erstlaufzeit mit einer wiederkehrenden Verlängerungsoption von je 2 Jahren pro Wohneinheit monatlich 746,00 EUR zzgl. ca. 100,00 EUR Betriebskosten, exklusive Stromkosten. Darin enthalten sind auch die Kosten der Gemeinschaftsanlagen und der Abbau der Containeranlage nach Ende der Laufzeit. Hinzu kommt die Jahresmiete von 24.000,00 EUR, die an die Stadt für das Grundstück zu entrichten ist sowie die monatlichen Mietkosten für eine Trafostation zur Stromversorgung.

Nach Beschlussfassung durch den Hauptausschuss erfolgt die Bestellung der Container mit dem Ziel, im Dezember 2022 die ersten Wohneinheiten herzustellen und die endgültige Fertigstellung der Gemeinschaftsunterkunft zum 01.03.2022 zu realisieren. Insgesamt ist davon auszugehen, dass bis zu 328 Erwachsene und Kinder in einer adäquaten Unterkunft leben würden.

Die Anmietung kann zu folgenden Konditionen erfolgen:

<u>Standort</u>	Herrendamm 42-50, 23556 Lübeck
<u>Vermieter</u>	DRK
<u>Nutzung</u>	Gemeinschaftsunterkunft
<u>Mietfläche</u>	ca. 10.000 m ² Grundstück bzw. 2.047,10 m ² Netto-Containerfläche
<u>Container/Kapazität</u>	82 Container/328 Personen zzgl. 3 Gemeinschaftscontainer
<u>Kosten pro Container netto/brutto</u>	626,89 EUR/746,00 EUR
<u>Grundstücksmiete pro Monat/pro Jahr</u>	2.000,00 EUR/24.000,00 EUR
<u>Betriebskosten pro Container je Monat</u>	100,00 EUR/Monat
<u>Mietkosten für Strom-Trafo-Station pro Monat/pro Jahr</u>	916,00 EUR/10.992,00 EUR
<u>Bruttomonats-/jahresmiete</u>	74.826,00 EUR/897.912,00 EUR
<u>Vertragslaufzeit/ Beginn</u>	10 Jahre/voraussichtl. 01.03.2023
<u>Verlängerungsoptionen</u>	Wiederkehrend je 2 Jahre
<u>Miete der Gesamtlaufzeit</u>	8.979.120,00 EUR
<u>Mietsicherheit</u>	entfällt
<u>Instandhaltungsregelung</u>	Instandhaltung der Mietsache in Dach und Fach ist Aufgabe des Vermieters
<u>Mieterhöhungsregelung</u>	entfällt
<u>Baukostenzuschuss</u>	entfällt

Die haushalterische Ordnung erfolgt im Haushalt des Jahres 2023 sowie in den Folgejahren innerhalb des GMHL. Der Mietvertragsabschluss hat aufgrund der Angebotsbindefrist bis

zum 30.09.2022 zu erfolgen, weshalb eine Entscheidung durch den Hauptausschuss am 27.09.2022 erforderlich ist.

Anlagen:

1 – Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2023	2024	2025	2026
Erträge	20.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Aufwendungen	-748.260,00	-897.912,00	-897.912,00	-897.912,00
Saldo Ergebnisplan	-728.260,00	-873.912,00	-873.912,00	-873.912,00
Einzahlungen	20.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Auzahlungen	-748.260,00	-897.912,00	-897.912,00	-897.912,00
Saldo Finanzplan	-728.260,00	-873.912,00	-873.912,00	-873.912,00

2023	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2023			
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111029.000.4411000	Gebäudemanagement / Mieten und Pachten	20.000
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	111029.000.5231001 111029.000.5241004	Gebäudemanagement/Mieten und Pachten für Liegenschaften Gebäudemanagement/Sonstige Bewirtschaftungskosten der Grundstücke	-654.100,00 -94.160,00
		Saldo Ergebnisplan	-728.260,00

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111029.000.6411000	Gebäudemanagement / Mieten und Pachten	20.000
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111029.000.7231001 111029.000.7241004	Gebäudemanagement/Mieten und Pachten für Liegenschaften Gebäudemanagement/Sonstige Bewirtschaftungskosten der Grundstücke	-654.100,00 -94.160,00
		Saldo Finanzplan	-728.260,00